

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWA”
W JASTRZĘBIU-ZDROJU**

2016 ROK

WPROWADZENIE

Rok 2016 rozpoczęliśmy podsumowaniem dwudziestoletniej historii Spółdzielni „Nowa”. Szeroki wachlarz kompleksowych przedsięwzięć, których efektem jest sprawne, nowoczesne przedsiębiorstwo oraz zadbane, bezpieczne, zmodernizowane zasoby, przesądził o uroczystym charakterze Jubileuszu w dniu 2 marca 2016 r.

Był to jednocześnie czas wyznaczania nowych, ambitnych celów, działań ukierunkowanych na kolejne modernizacje zarządzanych zasobów, a znalazło to wyraz w przyjętej przez Walne Zgromadzenie Strategii Rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2026.

Realizacja zadań statutowych i zatwierdzonych planów, w tym planu gospodarczego na 2016 r. i jego głównego trzonu – planu remontów, odbywała się w sprzyjających warunkach stabilności legislacyjnej i rynkowej w obszarze funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Zdecydowało to o sprawnej realizacji planu remontów zarówno pod względem rzeczowym jak i finansowym oraz o stabilności obciążających mieszkańców kosztów utrzymania i eksploatacji budynków mieszkalnych. Stanowiło to również mocną podstawę dla określenia zadań w planie gospodarczym przyjętym na 2017 r. i nie odnotowujemy zagrożeń dla jego realizacji.

Sejm przyjął ustawę o efektywności energetycznej, wprowadzającą od 1.10.2016 r. zmiany w ustawie prawo energetyczne, w tym w art. 45a, w którym określone są ogólne zasady rozliczeń kosztów ogrzewania z mieszkańcami budynków wielorodzinnych, jednak wielokrotnie nowelizowany, obowiązujący w naszej Spółdzielni regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej nie wymaga zmian. Wcześniej, w dniu 29.06.2016 r. wprowadzono w tym regulaminie zmiany uszczegóławiające w odniesieniu do przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Natomiast dwukrotnie zmieniony został regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM „Nowa” i ustalania opłat za używanie lokali:

- w dniu 27.04.2016 r. dostosowano regulamin do obowiązujących przepisów i wyroków sądów wprowadzając zmianę polegającą na zaliczeniu kosztów utrzymaniu dźwigów osobowych do kosztów eksploatacyjnych nieruchomości i likwidacji opłaty za windę naliczanej od osoby od 1.06.2016 r,
- w dniu 31.08.2016 r. wprowadzono w tym regulaminie zmiany skutkujące rozliczeniem kosztów podatków od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu odrębnie dla każdej nieruchomości.

Nie zakończyło się jeszcze postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie w sprawie niekorzystnej dla Spółdzielni interpretacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, jednak pozostaje to bez istotnego wpływu dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należności za wywóz śmieci regulowane są do odpowiednich gmin terminowo, zgodnie z obowiązującymi cennikami i prawidłowo uwzględnione w kalkulacjach opłat lokatorskich.

W lutym 2016 r. wybrana przez Radę Nadzorczą firma – Biuro Rachunkowe i Doradztwo Finansowe Eugenia Maleszewska-Gamoń z Rybnika przeprowadziła obligatoryjne badanie sprawozdania finansowego za 2015 r. Wydana na zakończenie badania opinia, oprócz pozytywnej oceny rzetelności przedłożonej do badań dokumentacji i pracy służb Spółdzielni, potwierdziła pozytywne wyniki działalności Spółdzielni uzyskane na dzień 31.12.2015 r. i warunki sprzyjające dalszemu rozwojowi.

W dniach od 7.04.2016 do 9.06.2016 r. zostało przeprowadzone obligatoryjne Walne Zgromadzenie Członków. Odbyło się w formie siedmiu części. Uczestniczyło w nich 3,07% uprawnionych. Podsumowania wyników wszystkich głosowań, zgodnie ze Statutem, dokonał Konwent Seniorów w dniu 10.06.2016 r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu z działalności za 2015 r,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2015 r,
- uchwalenia kierunków rozwoju w formie przyjętej strategii rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2026,
- uchylenia uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia członka Spółdzielni, w związku ze spłatą zadłużenia, które stanowiło uzasadnienie wykreślenia,
- zgody na sprzedaż działki budowlanej na os. 1000 Lecia potencjalnemu nabywcy i sprzedaż czterech mieszkań na os. Gwarków Urzędowi Miasta Żory

oraz

- wybrało trzech nowych Członków Rady Nadzorczej w miejsce Członków Rady kończących kadencję,
- dokonało wyboru Prezesa Władysława Dydo na delegata Spółdzielni na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Nie złożono w roku 2016 żadnych wniosków w trybie art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymagających rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie.

W dniach od 5 do 7 lipca 2016 r. odbył się przeprowadzony przez Bureau Veritas - jednostkę certyfikującą, Audyt kontrolny Systemu Zarządzania Jakością. Kontrolni poddano zarządzanie systemem, nabywanie praw do lokali mieszkalnych, obsługę techniczną mieszkań, administrowanie, naliczanie opłat za użytkowanie lokali, windykację i zarządzanie zasobami ludzkimi. Wyniki kontroli były pozytywne, a najwyżej oceniono jawność, komunikację, monitorowanie drogą elektroniczną realizowanych usług, nadzór poprzez mierniki skuteczności oraz nadzór nad systemem. System Zarządzania Jakością stanowi ważny element naszego systemu zarządzania Spółdzielnią dzięki swojej funkcji kontrolnej i doskonalącej obsługę zasobów i mieszkańców. Oprócz opisanego powyżej audytu zewnętrznego przeprowadzono 17 audytów wewnętrznych zapewniając kontrolę pracy głównych działów Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni była ponadto w 2016 r. kontrolowana przez:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych w zakresie prawidłowości naliczania pracownikom składek na ubezpieczenia społeczne i innych, ustalania uprawnień do świadczeń i ich wypłacania oraz innych czynności związanych z ubezpieczeniami społecznymi,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w zakresie realizacji zadań objętych umową kredytową na 2015 r,
- Szefa Obrony Cywilnej Miasta Jastrzębie – Zdrój w zakresie realizacji zadań w ramach Obrony Cywilnej i Zarządzania Kryzysowego.

Podmioty kontrolujące nie wniosły zastrzeżeń do sposobu realizacji kontrolowanych zadań co potwierdzają stosowne protokoły z kontroli.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI:

Powierzchnia użytkowa mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię nie zmieniła się w 2016 r. i wynosi **698 964,52 m²** na dzień 31.12.2016 r. Mieszkania położone są w 141 budynkach wielorodzinnych w Jastrzębiu-Zdroju, Żorach, Suszcu i Kaczycach. Ilość mieszkań pozostaje bez zmian i wynosi **12 759**. W 2017 r. zarządzany zasób powiększył się o 4 mieszkania uzyskane w wyniku zdania lokali wynajmowanych przez przedszkole na os. Gwarków w Żorach.

W 140 budynkach tworzących 123 nieruchomości, lokatorzy mają możliwość przenoszenia własności na podstawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności.

Wciąż oczekujemy na zakończenie procedury zmierzającej do nabycia prawa własności działki, na której częściowo posadowiony jest jeden z budynków mieszkalnych w Żorach, co uniemożliwia realizację art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcie uchwały opisanej powyżej.

Przenoszenie własności odrębnej na lokatorów powoduje, że zmniejsza się majątek Spółdzielni, pozostaje ona w wymienionych powyżej nieruchomościach ich współwłaścicielem. Powierzchnia działek stanowiących nieruchomości objęte docelowo możliwością przenoszenia własności nie zmieniła się i wynosi **724 543,00 m²**.

Udział Spółdzielni we własności tych nieruchomości wynosi **65,63%** na dzień 31.12.2016r. i zmniejszył się od ubiegłego roku (na dzień 31.12.2015 r. wynosił 65,80%)

Zmniejszenie udziału w mieszkaniach spowodowane przenoszeniem własności odrębnej na lokatorów odzwierciedlone jest również w zmniejszeniu wartości środków trwałych i kapitałów.

Oprócz opisanego udziału we współwłasności Spółdzielnia w dalszym ciągu jest jedynym użytkownikiem wieczystym działek o pow. **95 018 m²** i właścicielem działek o pow. **1 151 m²**, dane te nie zmieniły się. Spółdzielnia nie zbyła ani nie nabyła w tym czasie żadnych nieruchomości. Stanowią one mienie Spółdzielni służące częściowo osiedlom mieszkaniowym (pow. 59 921m²), a częściowo działalności gospodarczej prowadzonej przez ich dzierżawców (8 250,51 m² pow. dzierżawione na 31.12.2016 r.) lub najemców lokali w będących własnością Spółdzielni pawilonach położonych na tych działkach. Łącznie z lokalami w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia wynajmowała na dzień 31.12.2016 r, powierzchnię 9 321,58 m² na prowadzenie działalności gospodarczej. Przychody z mienia wraz z kosztami odzwierciedlone są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2016 r”. Dzierżawy i wynajem lokali generują stabilne dochody współtworzące nadwyżkę bilansową. Odnotowujemy nieznaczny spadek zainteresowania lokalami wolnymi, przeznaczonymi do wynajmu, pozostaje to jednak tymczasem bez wpływu na wielkość przychodów uzyskiwanych z lokali wynajmowanych i udziału tej działalności w tworzeniu nadwyżki bilansowej.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I PRAWA DO LOKALI

Wg stanu na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia liczyła 9 383 Członków. Utrzymuje się obserwowana w ostatnich latach tendencja spadkowa, w 2015 r. Spółdzielnia liczyła 9 589, a w 2014 r. 9 791 Członków. W 2016 r. **w poczet Członków wstąpiło 227 osób**, jednocześnie zrezygnowało z członkostwa 214, te wielkości są stabilne i wyraźnie związane z ilością transakcji sprzedaży na rynku wtórnym, których było w 2016 r. 619 (w 2015 r. 612).

W 2016 r. **dochodziło też do utraty członkostwa, która następuje na skutek:**

- skreślenia (z powodu śmierci) – 94 osoby, w roku 2015 było 149 osób,
- wykreślenia przez Radę Nadzorczą (dotyczy to tych Członków Spółdzielni, którzy nie wykonują obowiązków statutowych np. zalegają z opłatami za użytkowanie mieszkań) – w sprawie wykreślenia podjęto 71 uchwał (w 2015 r. było 85 takich wykreśleń), w tym 4 wiązały się z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wraz z utratą członkostwa).

Struktura lokali pod względem tytułów prawnych do lokali kształtowała się następująco:

- odrębna własność z członkostwem – 2 903 (było 2 909),
- odrębna własność bez członkostwa – 1 447 (było 1 402),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem – 5 853 (było 5 953),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa – 1 886 (było 1 796),

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – 111 (było 122),
- najem – 337 (było 338),
- 222 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego (było 239) .

Minimalne zmiany struktury odpowiadają podejmowanym działaniom windykacyjnym oraz obserwowanym zjawiskom i tendencjom na rynku wtórnym. Nowi nabywcy rezygnują z członkostwa, stabilny pozostaje najem pozbawiony możliwości przekształcenia w korzystniejszy tytuł prawny. Mieszkania będące własnością lokatorów, stanowią na dzień 31.12.2016 r. 94,75 % (było 94,52% w 2015 r.) zarządzanych mieszkań.

Własność odrębną lokalu nieodpłatnie uzyskało na swój wniosek 17 lokatorów posiadających dotychczas spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu (w poprzednim roku zrealizowano 9 takich wniosków). Ponadto Spółdzielnia ustanowiła i zbyła prawo własności odrębnej do 22 lokali mieszkalnych odzyskanych między innymi w toku wdrożonych procedur windykacyjnych w związku z zadłużeniem ich właścicieli (w ubiegłym roku 11), w tym w przypadku 12 lokali zbycie nastąpiło w wolnej sprzedaży po bezskutecznej procedurze przetargowej (w ubiegłym roku 6), obserwujemy spadek popytu na nabycie własności mieszkania, barierę stanowi często brak środków finansowych lub zdolności kredytowej. Już w 2015 r. Spółdzielnia wdrożyła procedurę przetargu na najem lokalu jako alternatywę dla osób poszukujących lokum.

W 2016 r. zawierano wzorem lat ubiegłych, umowy najmu z użytkownikami lokali, którzy uporali się z zadłużeniem z tytułu opłat za korzystanie z lokalu lub systematycznie spłacają zadłużenie a umowa najmu umożliwia im uzyskanie dodatku mieszkaniowego od gminy, zawarto 55 nowych umów (było 55), w tym 22 na czas nieoznaczony (było 12). Jednocześnie część umów wygasła lub jest wypowiedziana z powodu zaległości, co odnotowano w części sprawozdania „windykacja”.

W 2016 r. wydano 683 zaświadczenia dotyczące praw do lokalu mieszkalnego (było 653), w tym 214 odpłatnie, głównie w związku z zamiarem właściciela zbycia lub „przepisania” prawa do lokalu.

Odpowiedziano komornikom na 72 zapytania (w ubiegłym roku było 90) udzielając informacji o mieszkaniach i ich użytkownikach. Po fali przekształceń w własność odrębną (2007-2008) odnotowaliśmy wzrost zainteresowania komorników nowym majątkiem lokatorów, w ostatnich dwóch latach ilość zapytań o własność mieszkania wyraźnie spadła.

ORGANIZACJA PRACY SPÓŁDZIELNI

Skład Zarządu pozostaje bez zmian od 2008 r:

1. Prezes inż. Władysław Dydo
2. Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych mgr Jolanta Grzyb
3. Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych mgr inż. Leszek Ranecki

Członkowie Zarządu poza wykonywaniem bieżących obowiązków wynikających z pełnionej funkcji, na **69 posiedzeniach** jako Zarząd podjęli **254 uchwały** istotne dla prawidłowego i efektywnego zarządzania Spółdzielnią, związane z realizacją przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych, w tym planów remontów oraz uchwał Zebrań Przedstawicieli i Walnych Zgromadzeń a także związane z realizacją praw mieszkańców zasobów, w zakresie posiadanych kompetencji i zgodnie z przyjętym planem pracy. Protokoły posiedzeń i treść uchwał udostępnione są na stronie internetowej Spółdzielni wraz z innymi

istotnymi informacjami na tematy bieżące Spółdzielni, protokołami posiedzeń Rady Nadzorczej i aktami prawnymi regulującymi działalność Spółdzielni.

Zatrudnienie pracowników SM „Nowa” zgodne jest ze schematem organizacyjnym zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą i ilościowo nie przekracza zatrudnienia w nim określonego. Zmiany zatwierdzone przez Radę Nadzorczą odzwierciedlają wieloletnie kierunki rozwoju – w tym ograniczenie zatrudnienia dzięki wspomaganie realizacji zadań przez nowoczesne technologie i zmianę zasad utrzymania czystości i porządku w nieruchomościach w oparciu o usługi zewnętrzne. Struktura zatrudnienia wg stanu na 31.12.2016 r. kształtowała się następująco:

- **76** pracowników umysłowych wraz z trzyosobowym Zarządem, w tym 74 zgodnie z zatwierdzonym schematem organizacyjnym oraz 2 osoby zatrudnione docelowo na stanowiska pracowników przechodzących na emerytury w styczniu 2017 r. (3 osoby, jedno stanowisko zlikwidowano),
- **80** pracowników fizycznych, w tym 59 konserwatorów i 21 sprzątaczek. Zatrudnienie sprzątaczek było o 5 osób niższe od planowanego, a konserwatorów o 3 osoby niższe od planowanego.

Podstawowe zadania związane z administrowaniem zasobami, to jest utrzymaniem ich w prawidłowym stanie oraz obsługą mieszkańców, realizowane są poprzez 6 oddziałów terenowych (Administracji), w tym administrowanie zasobami w Kaczycach (Administracja Nr 6) zlecono firmie zewnętrznej.

Administracja nr 3 do końca 2016 r. funkcjonowała w formie dwóch filii, w grudniu 2016 r. obie filie (os. Zofiówka i 1 000 Lecia w Jastrzębiu) połączono, z jedną siedzibą na os. Zofiówka, zapewniając prawidłową obsługę przy pomocy dodatkowego transportu. Administracja nr 4 w dalszym ciągu funkcjonuje w formie dwóch filii (os. Pawlikowskiego i Sikorskiego w Żorach). We wszystkich Administracjach zatrudnionych jest na dzień 31.12.2016 r. 27 pracowników umysłowych (technicy, administratorzy, kierownicy) i 80 fizycznych (konserwatorzy i sprzątaczk).

Razem na dzień 31.12.2016 r. zatrudnionych było **156** pracowników, o 7 osób mniej niż na 31.12.2015 r.

Zarobki brutto poszczególnych grup pracowników wg stawek osobistego zaszeregowania z uwzględnieniem składek na Pracowniczy Program Emerytalny wyniosły **7 887 428,07 zł** w tym:

Zarząd	466 905,36 zł
Pracownicy umysłowi	4 096 729,84 zł
Sprzątaczk	663 311,94 zł
Konserwatorzy	2 660 480,93 zł (w tym 155 740,00 zł zaliczono do kosztów wykonania remontów zaplanowanych w ramach realizacji celów jakościowych i planu remontów)

Poza powyższymi zarobkami pracownicy pobrali dodatkowe wynagrodzenia w wysokości **430 212,79 zł**, w tym:

Nagrody jubileuszowe	290 051,37 zł
Odprawy emerytalne	66 680,94 zł
Dodatkowe premie	39 600,00 zł

Godziny nadliczbowe	14 650,48 zł
Dodatek energetyczny dla sprzątaczek	380,00 zł
Inne dodatki	18 850,00 zł

Łączne zarobki brutto osób zatrudnionych w SM „Nowa” za 2016 r. wyniosły **8 317 640,86 zł**, a średni miesięczny zarobek na osobę wyniósł **4 334,00 zł**. W związku z zatrudnieniem pracowników, Spółdzielnia jako pracodawca naliczyła i odprowadziła narzuty w formie składki emerytalnej i rentowej, wypadkowej, odpisu na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych kwotę **1 437 549,59 zł** a więc łączne koszty zatrudnienia pracowników wyniosły w 2016 r. **9 755 190,45 zł**, 95% tych kosztów obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w pozycjach: konserwacja, sprzątanie, transport, utrzymanie administracji, koszty ogólnozakładowe. Pozostałe 5% obciąża koszty innych rodzajów działalności prowadzonych przez Spółdzielnię. Koszty rzeczywiste były niższe od zaplanowanych o 2,08 % przy czym koszty zaplanowano w kwocie równej zaplanowanej na 2015 r. Łączne wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej w 2016 r. wyniosły **169 737,50 zł** i były wyższe od ubiegłorocznych o 5,5%, wynagrodzenie Członków Rady uzależnione jest od wysokości ogłoszonego przez GUS minimalnego wynagrodzenia na dany rok.

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

W 2016 r. kontynuowaliśmy optymalizację struktury kosztów eksploatacyjnych uwzględniając zmiany w interpretacji przepisów, między innymi włączono do eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości utrzymanie dźwigów, likwidując jednocześnie od czerwca 2016 r. opłatę lokatorską naliczaną od osoby.

Koszty eksploatacyjne zgrupowane w celu umożliwienia ich porównania z generowanymi w poprzednich latach kształtują się następująco:

- materiały eksploatacyjne i konserwacyjne	241 905,98 zł
- energia elektryczna zużyta w częściach wspólnych budynków	637 414,93 zł
- usługi obce konserwacyjne, budowlane, eksploatacyjne	360 024,01 zł
- przeglądy obowiązkowe	112 969,01 zł
- podatki i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów związanych z infrastrukturą osiedli	199 092,51 zł
- utrzymanie administracji osiedlowych	3 206 044,61 zł
- konserwacja własna	3 329 470,85 zł
- koszty ogólnozakładowe	4 493 114,14 zł
- sprzątanie części wspólnych nieruchomości (bez schodów)	2 396 665,97 zł
- transport	106 296,56 zł
- pogotowie awaryjne	308 864,76 zł

Razem

15 391 863,33 zł

(średnio 1,81 zł /m²/mc tak jak w poprzednim roku)

Koszty te stanowią sumę kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości. Są wyższe od wykazanych w 2015 roku o 1,5 %, pokrywane są lokatorskimi opłatami na eksploatację podstawową, z uwzględnieniem art. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości od 2016 r. zaliczamy koszty utrzymania dźwigów osobowych stanowiących część wspólną tych nieruchomości.

W 2016 r. koszty te wyniosły 844 736,05 zł na ich częściowe pokrycie przeznaczono naliczane do maja 2016 r. osobne opłaty lokatorskie w łącznej kwocie 389 799,59 zł.

Poza tymi kosztami, do kosztów eksploatacyjnych zaliczyliśmy następujące koszty pokrywane dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi naliczanymi mieszkańcom:

- sprzątanie schodów:	369 329,76 zł
- abonament za wodomierz główny	92 221,29 zł
- odczyty wodomierzy mieszkaniowych	45 863,26 zł
- ubezpieczenie majątku wspólnego	348 914,13 zł
Razem	856 328,44 zł

Łączne koszty eksploatacyjne (bez utrzymania wind) były niższe o **1,4%** od ujętych w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na 2016 r.

Pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty dostawy mediów wyszczególnione są w tabeli „Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2016 rok”.

Analiza finansowa wg rodzajów działalności za 2016 rok

I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi						
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik	wynik roku 2015	wynik narastająco
a)	Eksploatacja podstawowa	16 622 402,18	17 090 045,90	-467 643,72	1 609 496,72	1 141 853,00
b)	Podatek od nieruchomości	620 114,86	893 859,49	-273 744,63	591 064,73	317 320,10
c)	Opłata śmieciowa	4 623 796,01	4 404 075,53	219 720,48	162 516,11	382 236,59
d)	Domofon	773 229,46	590 432,83	182 796,63	767 568,08	950 364,71
e)	Wodomierze	289 225,04	289 225,04	0,00	0,00	0,00
f)	Fundusz remontowy	15 590 526,80	15 590 526,80	0,00	0,00	0,00
g)	Światło w piwnicach	63 239,71	0	63 239,71	0,00	63 239,71
h)	Pomieszczenia dodatkowe	136 143,54	0	136 143,54	0,00	136 143,54
	Razem GZM	38 718 677,60	38 858 165,59	-139 487,99	3 130 645,64	2 991 157,65

II. Rozliczenie Mediów				
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
a)	Woda i ścieki	12 596 368,90	12 596 368,90	0,00
b)	Centralne ogrzewanie	21 996 178,24	21 996 178,24	0,00
c)	Energia elektryczna w mieszkaniach	126 633,12	126 633,12	0,00
	Razem media	34 719 180,26	34 719 180,26	0,00

III.	Pozostałe rodzaje działalności			
Lp	Rodzaje działalności	przychody	koszty	wynik
1	Pożytki z nieruchomości			
a)	Powierzchnie dachowe	116 023,76		116 023,76
b)	Reklama na blokach	8 700,00	1 456,55	7 243,45
	Razem pożytki z nieruchomości	124 723,76	1 456,55	123 267,21
2	Pożytki z mienia spółdzielni: w tym dzierżawy, lokale użytkowe i reklamy	2 218 951,31	1 449 397,61	769 553,70
	Razem pożytki z mienia spółdzielni	2 218 951,31	1 449 397,61	769 553,70
3	Usługi inne			
a)	Rozliczenie Białych Certyfikatów	2 237 135,00	2 237 135,00	0,00
b)	Zarządzanie zasobami obcymi	85 898,52	34 321,42	51 577,10
c)	Usługi lokatorskie	456 548,70	87 193,13	369 355,57
	Razem usługi inne	2 779 582,22	2 358 649,55	420 932,67
4	Działalności operacyjna i finansowa			
a)	Przychody i koszty Białych Certyfikatów	2 257 625,00	406 676,04	1 850 948,96
b)	Umorzenie pożyczek z WFOŚiGW	1 030 013,72	0,00	1 030 013,72
c)	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	3 598 683,99	2 783 149,00	815 534,99
d)	Przychody i koszty finansowe	1 308 360,23	1 820,42	1 306 539,81
	Razem koszty i przychody operacyjne i finansowe	8 194 682,94	3 191 645,46	5 003 037,48
	Razem pozostałe rodzaje działalności	13 317 940,23	7 001 149,17	6 316 791,06
	Podatek dochodowy za 2016			775 201,00
	Rezerwa na podatek dochodowy osób prawnych			8 933,00
	Wynik netto do podziału przez Walne Zgromadzenie			5 532 657,06

UWAGI DO ANALIZY

Ad. I.

a) Wynik na eksploatacji podstawowej jest w rzeczywistości sumą wyników poszczególnych nieruchomości, dla których SM „Nowa” rozlicza koszty eksploatacji podstawowej. Wynik ten będzie dodatkowo skorygowany rozliczonymi na każdą nieruchomość:

- wynikami uzyskanymi na 31.12.2015 r, których suma wynosi + 1 609 496,72 zł.

- pozostałymi opłatami lokatorskimi z nieruchomości w formie opłaty za światło i wynajem pomieszczeń dodatkowych wykazanymi w poz. 1g i 1h za 2016 r. w łącznej kwocie 199 393,25 zł.

Uwzględniając konieczność rozliczenia z użytkownikami lokali poszczególnych nieruchomości uzyskanych wyników, co wynika z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, Rada Nadzorcza uchwałą nr 139 z dn. 26.08.2015 r. zatwierdziła nowe stawki obowiązujące od 1.01.2016 r. w takiej wysokości, aby uzyskać stopniową „konsumpcję” wyników. Uzyskano to obniżając stawki w 57 budynkach, utrzymując dotychczasowe stawki w 67 budynkach, zaledwie w 17 budynkach nieznacznie podwyższono stawki ze względu na utrzymujący się wynik ujemny na zakończenie roku. Uzyskano spodziewany rezultat w formie obniżenia sumy wyników na dzień 31.12.2016 r. W sierpniu 2016 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła stawki obowiązujące od 1.01.2017 r, obniżono stawki w 45 budynkach, w celu obniżenia przychodów i „skonsumowania” części nadwyżek przychodów, podwyższono je zaledwie w 8 budynkach z utrzymującymi się wynikami ujemnymi.

Na wielkość kosztów i przychodów roku 2016 wpłynęło przeniesienie do eksploatacji kosztów utrzymania wind w kwocie 844 736,05 zł i przychodów w formie opłat lokatorskich naliczonych od osoby w okresie od 1.01.2016 do 31.05.2016 w kwocie 389 799,59 zł, od czerwca nie jest naliczana odrębna opłata. Niedobór przychodów w stosunku do kosztów, który powstał w wyniku likwidacji opłaty, pokryty będzie nadwyżkami przychodów eksploatacji podstawowej wykazanymi na dzień 31.12.2016 r, zgodnie z treścią uchwały Nr 11/2016 Rady Nadzorczej z 27.01.2016 r. dotyczącej likwidacji odrębnej opłaty na dźwigi i wskazania sposobu finansowania kosztów utrzymania dźwigów. Koszty utrzymania wind będą uwzględniane od 2018 r. w kalkulacji opłaty na eksploatację podstawową.

b) Wynik narastająco na podatkach wskazuje jednoznacznie na efekty kalkulowania stawek z uwzględnieniem wyników poprzednich okresów analogicznie jak w przypadku eksploatacji podstawowej.

Pomimo wzrostu stawek podatków i opłaty na wieczyste użytkowanie wnoszonych do poszczególnych gmin, nie podniesiono odpowiadających tym kosztom stawek opłat lokatorskich, przeznaczając na pokrycie kosztów opłat nadwyżki uzyskane w poprzednich okresach, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od 2017 r, w związku ze zmianą regulaminu rozliczania kosztów w SM „Nowa” wprowadzającą rozliczenie kosztów podatków na poszczególne nieruchomości oraz kolejną podwyżką opłat wnoszonych do gmin, obowiązują nowe stawki opłat skalkulowane odrębnie dla każdej nieruchomości, część z nich objętych zostało podwyżką opłaty.

c) W 2016 r. mieszkańcy zarządzanych przez SM „Nowa” zasobów w Jastrzębiu-Zdroju zakończyli spłatę obowiązujących od wejścia w życie nowelizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach opłat, wprowadzanych w systemie naliczania opłat ze znaczącym opóźnieniem związanym z toczącymi się sporami przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym i Sądami. Na dzień 31.12.2016 wykazane saldo wyraża różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami dodatkowych wywozów i utrzymania pojemników ponoszonymi przez spółdzielnię, a opłatami naliczonymi na ten cel użytkownikom lokali.

Wyniki będą uwzględnione w kolejnych kalkulacjach opłat.

W 2016 r. od lutego Gmina Jastrzębie podniosła opłatę ze stawki 7,00 zł do 12,60 zł za osobę, a Gmina Kaczyce z 7,00 zł do 7,90 zł za osobę. Pozostałe gminy, w których położone są zarządzane przez SM „Nowa” nieruchomości, utrzymały wysokość opłat w poprzedniej wysokości, w Żorach – 11,00 zł, w Suszcu 8,00 zł. za osobę.

d) Dodatni wynik na domofonach w części odzwierciedla różnicę w okresie spłaty instalacji monitoringowych w stosunku do zaliczenia jej w koszty w formie amortyzacji, a w części związanej w konserwacją instalacji domofonowej i monitoringu, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny i przeznaczony jest na pokrycie odpowiednich kosztów w latach następnych w ramach rozliczenia wyniku na eksploatacji.

e) Naliczane lokatorom opłaty przeznaczone na pokrycie kosztów obsługi systemu wodomierzy mieszkaniowych z odczytem radiowym (1,70 zł/wodomierz miesięcznie) przeznaczone są na pokrycie kosztów sukcesywnie przenoszonych z rozliczeń międzyokresowych kosztów.

f) Kwota przedstawiona w tym punkcie jest kwotą naliczonych użytkownikom lokali odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obciążają one koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obowiązują niezależnie od tytułu prawnego do lokalu. Rzeczywiste wykorzystanie odpisów lokatorskich i innych wpływów na fundusz remontowy czyli wydatków na remonty, prezentowane jest w części niniejszego sprawozdania zatytułowanej „Gospodarka remontowa”. Stawki lokatorskich odpisów na fundusz remontowy zostały podwyższone decyzją Rady Nadzorczej o 0,10 zł/m² miesięcznie od 1.06.2016 w budynkach wyposażonych w windy z przeznaczeniem na ich remonty

w ramach utworzonego podfunduszu zasilanego przychodami z opisanej podwyżki oraz części odpisu podstawowego, sposób tworzenia i wykorzystania tego podfunduszu opisano w części „Gospodarka remontowa”

g i h) Stawka opłaty za punkt świetlny wynosiła w 2016 r. w dalszym ciągu 1,50 zł/m-c, a opłata za dodatkową piwnicę uzależniona jest od stawki opłaty eksploatacyjnej i odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości. Powyższe opłaty naliczane są lokatorom zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wielkościach netto zaliczane są na pokrycie kosztów eksploatacyjnych odpowiednich nieruchomości i obniżają koszty uwzględnione w kalkulacji opłaty eksploatacyjnej nieruchomości.

Ad. II.

Dostawa mediów prezentowana jest w wysokości rocznych rzeczywistych kosztów dostawy poszczególnych mediów i przychodów z części zaliczek naliczanych lokatorom na pokrycie tych kosztów. Nadwyżki naliczonych zaliczek obliczone na 31.12.2016 r. przeznaczone są do rozliczenia z lokatorami w 2017 roku poprzez pokrycie kosztów 2017 roku a docelowo **do zwrotu lokatorom w rozliczeniu** rocznym (centralnego ogrzewania) i kwartalnym (woda i ścieki) i wyniosły one:

Centralne ogrzewanie i c.w.u. + 3 248 816,05 zł (w ubiegłym roku było + 4 877 182,31 zł)
do rozliczenia z lokatorami na 31.05.2017 r.

Ostrzejsza niż ubiegłoroczna zima spowodowała wyższe niż ubiegłoroczne zużycie ciepła, gromadzone od 1.06.2016 r. zaliczkowe opłaty zostały więc w wyższym stopniu niż w ubiegłym roku już skonsumowane, jednak szacujemy, że nadwyżka pozostająca na dzień 31.12.2016 r. zabezpieczy wraz z bieżącymi zaliczkami pokrycie spodziewanych do 31.05.2017 r. kosztów.

Woda i ścieki + 397 831,36 zł (w ubiegłym roku było 450 478,35 zł).

Ad. III.

1. Przeznaczenie kwoty netto pożytków z nieruchomości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości podlega decyzji Walnego Zgromadzenia na podstawie art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, corocznie przekazywana jest na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości w formie zaliczenia na fundusz remontowy nieruchomości, na których te pożytki powstały.

2. Dochód netto z dodatkowej działalności Spółdzielni związanej z gospodarką własnym mieniem, to jest z wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów przeznaczony jest corocznie na podstawie art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na pokrycie remontów w części dotyczącej członków Spółdzielni.

3. Spośród innych usług świadczonych przez Spółdzielnię a nie zaliczonych od gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani mieniem Spółdzielni, jako przynoszące największe przychody wyszczególniliśmy w pkt 3b zarządzanie nieruchomościami obcymi na zlecenie, a z ujętych w pkt. 3c należy wymienić następujące przychody:

- obsługa systemu ubezpieczeń indywidualnych **+108 788,51 zł**,
- opłaty za udostępnienie zasobów obcym firmom **+ 123 7762,00 zł**.

4. Na wynik istotnie wpływa obowiązek corocznego obciążenia kosztów operacyjnych aktualizacją należności naliczonych ale niezapłaconych, która za rok 2016 wyniosła 2 221 747,22 zł przy uznaniu przychodów zapłaconymi przez dłużników należnościami objętymi aktualizacją w poprzednich latach na kwotę 1 553 410,22 zł.

Znaczącą pozycję stanowi dochód ze sprzedaży mieszkań wolnych w sensie prawnym w kwocie netto **1 138 420,67 zł**.

Poza typowymi, corocznie uzyskiwanymi dochodami z działalności operacyjnej należy zwrócić uwagę na dodatkowe istotne dochody uzyskane w 2016 r:

- w poz. 4a wyszczególniliśmy koszty uzyskania i przychody ze sprzedaży Białych Certyfikatów czyli świadectw efektywności energetycznej przyznanych za wykonane ocieplenia. Dochód z ich sprzedaży po opodatkowaniu zasili nadwyżkę bilansową, o której przeznaczeniu zadecyduje Walne Zgromadzenie,
- w poz. 4b wyszczególniliśmy uzyskane umorzenie kredytów z WFOŚiGW przeznaczonych na termomodernizację budynków, zostanie ono przeznaczone na kolejne termomodernizacje, co uwzględnione zostanie przy podziale nadwyżki bilansowej.

Przychody finansowe stanowią:

- zapłacone przez dłużników odsetki za nieterminowe uregulowanie należności na kwotę **644 249,84 zł**.
- uzyskane odsetki i prowizje z inwestycji finansowych środków okresowo wolnych na kwotę **664 110,39 zł**,

Środki okresowo wolne to głównie fundusz zasobowy, który powstał z kwot wpłacanych przy uzyskaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed 2007 r. wynoszący na dzień 31.12.2016 r. **18 263 325,27 zł**.

W skład kosztów operacyjnych weszła kwota **20 072,24 zł** darowizn przekazanych w 2016 r. na podstawie podjętych przez Zarząd uchwał organizacjom powołanym do prowadzenia działalności na rzecz integracji lokalnej społeczności, pomocy ubogim i niepełnosprawnym mieszkańcom naszych zasobów i otoczenia. Ponadto na podstawie uchwał Rady Nadzorczej przekazano darowizny na łączną kwotę **33 000,00 zł** na rzecz Straży Pożarnej w Jastrzębiu i Żorach oraz Policji w Zebrzydowicach jako podmiotów powołanych do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców gmin.

Jak co roku, Spółdzielnia sfinansowała organizację i zakup nagród w kolejnych edycjach konkursów dla mieszkańców zarządzanych zasobów. Przed laty zainicjowali ich przeprowadzanie aktywni Spółdzielcy, dziś z pasją kontynuują Członkowie Rady Nadzorczej:

- XI zawody wędkarskie o Puchar Prezesa w dniu 21.05.2016 r, w wodach stawu Papierok w Żorach łowiło 80 wędkarzy,

- XIII konkurs na najlepiej ukwiecony i zadbanej ogródek, który zgromadził 43 uczestników indywidualnych i zbiorowych,
- III konkurs na najładniejszą dekorację świąteczną na balkonach, uczestniczyło 30 balkonów.

Od wielu lat Spółdzielnia współorganizuje imprezy, w których biorą udział spółdzielnie województwa śląskiego:

- XIV Piknik osób niepełnosprawnych w Podlesicach na jurze krakowsko-częstochowskiej w dniu 4.06.2016 r, w którym uczestniczyło 10 Spółdzielni i około 600 osób, w tym 134 osoby z SM „Nowa”,
- XXXV Złaz Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowych Województwa Śląskiego w Podlesicach, w którym uczestniczyło ponad 1400 mieszkańców budynków spółdzielczych z 21 Spółdzielni województwa śląskiego, w tym 100 osób z naszej Spółdzielni.

Darowizny i koszty organizacji imprez nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Uwzględniona w Statucie działalność społeczna i oświatowa polegająca na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności oraz współpraca z organizacjami samorządowymi odgrywają istotną rolę w integrowaniu lokalnej społeczności, rozwijaniu zaangażowania w sprawy Spółdzielni i stan zasobów oraz umacnianiu pozytywnego postrzegania Spółdzielni jako zarządcy zasobów.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Poniżej prezentujemy przyjęte w międzynarodowych standardach wskaźniki ekonomiczne wybrane do oceny i zobrazowania kondycji Spółdzielni, efektów działania i zabezpieczenia jej działalności w najbliższej przyszłości.

1. Płynność finansowa III stopnia:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \times 100 = \frac{33\,236\,343,78 \text{ zł}}{25\,751\,532,93 \text{ zł}} \times 100 = \mathbf{129,07\%}$$

Wskaźnik ten pomaga ocenić zdolność finansową Spółdzielni do wywiązania się ze spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wybrano płynność III stopnia jako narzucającą najostrzejsze warunki szybkiego spieniężenia posiadanych aktywów – a więc środków pieniężnych w bankach.

Spółdzielnia posiada ciągle nadpłynność, charakterystyczną dla spółdzielni mieszkaniowych gospodarujących funduszami tworzonymi z wpłat związanych z uzyskaniem praw do mieszkań (głównie fundusz zasobowy).

Uzyskano w 2016 r. wskaźnik korzystniejszy od ubiegłorocznego (było 127,22%).

2. Rentowność netto:

Ponieważ Spółdzielnia prowadzi dwie podstawowe grupy działalności, pod względem rentowności zasadniczo się różniące – gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi wraz z dostawą mediów mieszkańcom – rozliczane **bezwynikowo** oraz inne rodzaje działalności nie związane bezpośrednio z zasobami mieszkaniowymi, które mogą prawnie generować zysk, obliczamy rentowność wyłącznie dla trzeciej grupy działalności, odnosząc do niej cały wynik finansowy netto jako generowany wyłącznie przez tę działalność. Jednocześnie z kosztów i przychodów tej działalności odjęto dane dotyczące białych certyfikatów i umorzeń kredytów

jako niestanowiących stałej działalności Spółdzielni, a więc oceniliśmy wyłącznie rentowność stałej dodatkowej działalności wspomagającej działalność podstawową:

$$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody (bez GZM i mediów) + pozostałe przychody operacyjne i finansowe}} \times 100 = \frac{2\,651\,694,38}{7\,793\,166,51} \times 100 = \mathbf{34\%}$$

Wskaźnik ten określa procent zysku przypadający na 100 zł osiągniętego obrotu (w ubiegłym roku było 22,5%).

Od wielu lat prowadzona przez Spółdzielnię dodatkowa działalność o wysokiej rentowności wspiera bezwynikową działalność podstawową, zasilając zyskiem fundusz remontowy.

Spółdzielnia jest zarządzana bezpiecznie – bez angażowania środków będących własnością Członków Spółdzielni w przedsięwzięcia o wyższej rentowności ale znacznie podwyższonym ryzyku. Zachowaniu bezpieczeństwa finansowego służą również wysokie kwoty aktualizacji należności.

3. Spływ należności (w dniach)

$$\frac{\text{średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}} \times 365 =$$

$$= \frac{9\,496\,616,95 \text{ zł}}{78\,258\,849,31 \text{ zł}} \times 365 = \mathbf{44,29 \text{ dni}}$$

Wskaźnik ten oznacza uśrednioną zwłokę w opłatach, nie uległ istotnej zmianie w stosunku do ubiegłorocznego (było 44,25) i świadczy o braku zagrożenia dla zachowania wypłacalności Spółdzielni z powodu zaległości i spóźnień w opłatach, które powinna otrzymać Spółdzielnia.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI I MIESZKAŃ

Całkowite zaległości aktualnie użytkujących mieszkania zarządzane przez SM „Nowa” wyniosły **5 907 012,50 zł** na dzień 31.12.2016 r i są niższe o ponad 300 000,00 zł niż w sprawozdaniu za rok 2015 w kwocie 6 211 093,53 zł, jest to również mniej niż wykazane na dzień 31.12.2014 r, wykazaliśmy w sprawozdaniu za 2014 rok kwotę 6 284 789,70 zł.

Jednocześnie jednak o ponad 500 000,00 zł wzrosło zadłużenie poprzednich użytkowników mieszkań, którzy zmuszeni byli je opuścić w wyniku utraty prawa do lokalu głównie drogą licytacji komorniczej. Te zaległości „pozostawione” nam do dalszej windykacji powodują, że absolutny wzrost zaległości szacujemy na 2,8% w stosunku do stanu na 31.12.2015 r. (w ubiegłym roku wzrost wyniósł 4,8%), a wynoszą one łącznie 2 463 787,14 zł.

Z analizy zaległości aktualnych lokatorów z uwzględnieniem tytułu prawnego do lokalu i okresu zadłużenia wynika, że:

- stabilna pozostaje kwota zaległości nieprzekraczających trzymiesięcznych należności (do 1 000 zł) oraz niedopłat i wynosi **756 911,25 zł** (w ubiegłym roku było to 832 953,42 zł)
- pozostałe zaległości w kwocie **5 150 101,25 zł** należą do grupy 834 lokatorów i objęte są procedurami windykacyjnymi począwszy od upomnienia i przedsądowego wezwania do zapłaty poprzez egzekucję komorniczą z dochodów, do licytacji mieszkania w przypadku

własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz eksmisji w pozostałych przypadkach.

Przed wdrożeniem postępowania sądowego zawsze proponujemy dłużnikom zawarcie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach, w wysokości wynegocjowanej z Zarządem.

Nową jakość dostrzegamy w prezentowanych przez współpracującą z nami firmę windykacyjną poszerzonych możliwościach komunikacji i negocjacji, monitorowania sytuacji dłużnika i spłaty oraz odzyskiwania mieszkań.

Prawie 95% zarządzanych mieszkań w naszej Spółdzielni to mieszkania stanowiące własność ich użytkowników (posiadających własność odrębną lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Podobnie jak w ubiegłym roku spośród 12 089 takich użytkowników 695 (5,7%) jest poważnie zadłużonych (ponad 1 000 zł), a ich łączne zadłużenie wynosi **4 386 350,94 zł** czyli ponad 74% całego zadłużenia. Pomimo, że ilość zaległowiczów w tej grupie znacznie spadła (było 787) ich zadłużenie wzrosło, jedną z istotnych przyczyn wzrostu są długotrwałe procedury odzyskiwania takich mieszkań przy zagmatwanych stosunkach pomiędzy współwłaścicielami, spadkobiercami, a w szczególności w przypadkach gdy Spółdzielnia zmuszona jest podjąć działania w celu ustalenia spadkobierców. Takich spraw przybywa, obecnie prawnicy reprezentujący Spółdzielnię prowadzą 20 spraw spadkowych (w ubiegłym roku było 14), a zadłużenie tej grupy wynosi 432 375,81 zł to jest 7,3 % całego zadłużenia. Z grupą właścicieli mieszkań musimy wiązać większość przedsięwzięć zmierzających do rozszerzenia i intensyfikacji procedur windykacyjnych w ramach obowiązujących przepisów prawa. Możliwość skompensowania zaległości z wartością lokalu przy przymusowej sprzedaży jest często trudna do zrealizowania ze względu na obciążenie hipoteki tych mieszkań innymi długami, często przewyższającymi wartość mieszkania oraz utrudnionym zbyciem praw do tych mieszkań, gdy są nadal zamieszkiwane przez rodzinę dłużnika.

W 2016 roku czteroosobowa komórka windykacyjna wspierana przez dwóch prawników i pracę Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej przeprowadzającej z dłużnikami wstępne ustalenia przed postępowaniem w sprawie wykluczenia z członkostwa oraz firmę windykacyjną, realizowała następujące kluczowe etapy procedur windykacyjnych:

- zawarto **7** ugód przedsądowych,
- skierowano **9** nowych pozwów o eksmisję (w przypadku mieszkań zadłużonych zajmowanych bez tytułu prawnego),
- wykonano **13** eksmisji (w ubiegłym roku 6) w tym 5 bez konieczności przygotowania lokalu socjalnego lub tymczasowego,
- uzyskano **5** nowych orzeczeń o eksmisji. Na dzień 31.12.2016 r. w zarządzanych przez Spółdzielnię budynkach było 121 mieszkań zajmowanych przez rodziny z wyrokiem eksmisyjnym (w przypadku 108 rodzin eksmisja może być przeprowadzona wyłącznie do lokalu wskazanego przez gminę). Zgodnie z polityką władz miasta Jastrzębie-Zdrój (88 wyroków na dzień 31.12.2016 r.) bardziej zasadne jest finansowe wspomaganie tych rodzin niż budowa nowych lokali w celu zaspokojenia zapotrzebowania na lokale eksmisyjne. W związku z tym Gmina Jastrzębie-Zdrój wynajęła od Spółdzielni mieszkania objęte wyrokiem eksmisyjnym, zapłaciła w 2016 r. kwotę **440 964,29 zł**, jako należności za 88 lokali użytkowanych przez zadłużone rodziny zobowiązując je umowami podnajmu do zapłaty czynszu w gminie.

Gmina Suszec zapłaciła kwotę **87 347 zł** tytułem odszkodowania za niedostarczenie odpowiednich lokali (na 31.12.2016 w Suszcu jest jeszcze 7 mieszkań zajmowanych przez rodziny z wyrokiem uprawniającym do lokalu wskazanego przez gminę).

Gmina Żory zapewnia sukcesywnie niezbędne do przeprowadzenia eksmisji lokale (16 rodzin objętych wyrokiem). Rozpoczęcie procedury eksmisyjnej mobilizuje część dłużników do poszukiwania nowych rozwiązań ich sytuacji życiowej – 3 rodziny spłaciły

zadłużenie, 4 rodziny dokonały zamiany mieszkań za zgodą Spółdzielni warunkowaną spłatą zadłużenia.

- skierowano do komorników **18** nowych wniosków (51 spraw w toku) o licytację mieszkania w celu uzyskania spłaty zadłużenia, 11 lokatorów spłaciło zadłużenie po rozpoczętej procedurze, 3 lokale przejęła Spółdzielnia po bezskutecznej licytacji komorniczej,
- wysłano 682 wezwania do zapłaty, w tym 446 przedsądowych, ponadto wysłano 886 upomnień przy mniejszych zaległościach,
- wezwano 654 dłużników na posiedzenie Komisji Mieszkaniowej, a 129 na posiedzenie Rady Nadzorczej gdy uzgodnienia z Komisją były bezskuteczne,
- wypowiedziano 6 umów najmu,
- 75 członków Spółdzielni wykreślono z członkostwa z powodu notorycznego nieregulowania należności za mieszkanie,
- zapłacono **174 869,11 zł** kosztów sądowych i komorniczych warunkujących podjęcie przez Sąd i komornika odpowiednich czynności.
- skierowano do sądów **173** nowe pozwы o zapłatę (w ubiegłym roku było 155),
- **209** sądowych nakazów zapłaty jest realizowanych u komorników, wpływ z egzekucji w 2016 r. wyniósł **904 098,34 zł**,
- uzyskano spłatę ponad 1 140 056,20 zł windykowanych należności w wyniku postępowań prowadzonych przez Komisję Mieszkaniową i Radę Nadzorczą oraz zwrot przez dłużników kwoty **136 340,32 zł** kosztów sądowych i komorniczych.
- przekazano zewnętrznej firmie windykacyjnej 41 spraw dotyczących uzyskania spłaty, w tym w większości po bezskutecznym postępowaniu komorniczym i eksmisyjnym, łącznie firma prowadzi 103 sprawy w tym 8 w sprawie eksmisji. W 2016 r. w wyniku jej działań dłużnicy spłacili zadłużenie w wysokości 63 442,63 zł, a trzy rodziny opróżniły i oddały mieszkania do dyspozycji Spółdzielni w 2016 r, a kolejna w styczniu 2017 r,
- skierowano 10 wniosków o wpis zadłużenia do hipoteki lokalu,
- wpisano 28 dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

Stosowane w Spółdzielni modyfikowane w miarę pojawiających się możliwości formalnych i prawnych procedury zabezpieczają kompleksowe działania zmierzające do uzyskania spłaty zadłużenia, odzyskania mieszkań i monitorowania terminowości regulowania należności, uwzględniają poszukiwanie pomocy rodzinom w trudnej sytuacji życiowej, skutkują ograniczeniem wzrostu zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań, co dokumentują podane liczby i ich porównanie do uzyskiwanych w poprzednich okresach. Kładziemy też nacisk na systematyczne informowanie użytkowników, głównie poprzez wydawany przez Spółdzielnię biuletyn informacyjny, o prawach i obowiązkach użytkowników, skutkach nieregulowania należności, a także o pomocy jaką mogą uzyskać od Spółdzielni i Gminy.

Niezależnie od powyższego, dzięki systematycznie corocznie przeprowadzanym aktualizacjom należności i ich rozwiązaniu w przypadku uzyskania spłaty (stan na 31.12.2016 r. 7 307 029,02 zł), uzyskujemy istotne ograniczenie wpływu zaległości na kondycję finansową Spółdzielni – to jest zabezpieczenie finansowania bieżącej obsługi nieruchomości i realizację przyszłych zamierzeń i planów.

Zaległe opłaty objętej windykacją grupy użytkowników nie obciążają opłat lokatorskich naliczanych pozostałym użytkownikom lokali.

GOSPODARKA REMONTOWA

W 2016 r. na funduszu remontowym zgromadzono następujące środki przeznaczone na realizację związanych z budynkami mieszkalnymi przedsięwzięć remontowych, ujętych w planie remontów na 2016 r.:

1. odpisy lokatorskie w 2016 r.	13 081 173,95 zł
2. nadwyżka bilansowa za 2014 r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 12.05.2015 r.	2 496 795,88 zł
3. pożytki z nieruchomości za 2014r. zgodnie z Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia z dn. 12.05.2015 r.	100 756,02 zł
4. przychody 0,11zł/m ² za rok 2014, różnica w wysokości odpisów obowiązująca lokatorów niebędących członkami spółdzielni	241 457,91 zł
5. umorzenie kredytów z WFOŚiGW	207 537,28 zł
6. dotacja Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego „Poprawa jakości życia mieszkańców w Jastrzębiu-Zdroju oraz w Żorach – eliminacja i utylizacja azbestu”	<u>4 338 206,27 zł</u>

Razem 20 465 927,31 zł

Środki z dodatkowych źródeł niestanowiące odpisów naliczanych lokatorom (poz. 2,3,5,6) to około 35 % całości wpływów na fundusz remontowy.

Całość przychodów na fundusz remontowy (poz. 1-6) podzielono zgodnie ze statutem SM Nowa na fundusze osiedlowe. W ramach funduszy osiedlowych wydzielono podfundusze:

- podstawowy	8 726 908,54 zł
- awaryjno - interwencyjny	499 423,12 zł
- malarski	1 342 011,88 zł
- na remont elewacji budynków (balustrady i ocieplenia), utworzony z odpisów 0,29zł/m ² (lub 0,39zł/m ²), części odpisów podstawowych oraz dodatkowo wydzielonych odpisów i wpływów przeznaczonych na ten cel, uwzględniana jest przy projektowaniu i rozliczaniu kosztów remontów jako środki zgromadzone na realizację przedsięwzięcia i wynosi 9 619 802,59 zł	

Ponadto lokatorzy budynków, w których zakończono i rozliczono remonty lub zgodnie z przeprowadzonym referendum planowane jest wykonanie remontu, spłacają lub zbierają środki dodatkowymi comiesięcznymi odpisami, gromadzonymi na funduszu celowym. W roku 2016 łączne wpływy na fundusz celowy wyniosły **2 010 614,92 zł**

- dodatkowo zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2016 z dnia 27.01.2016 roku podwyższono stawkę lokatorskiego odpisu podstawowego na fundusz remontowy o 0,10 zł /m² powierzchni użytkowej miesięcznie w budynkach zarządzanych przez SM „Nowa”, w których zainstalowane są dźwigi osobowe. Powyższy odpis przeznaczony jest na remont dźwigów osobowych poprzez utworzenie dodatkowego podfunduszu. Kwota odpisu zostanie uwzględniona w planie remontów 2017 roku, a wyniosła **277 781,18 zł**. Od 2017 r. podfundusz będzie dodatkowo zasilany środkami wydzielonymi z odpisów podstawowych

tworząc odpis w wysokości 0,25 zł/m² miesięcznie. Ten nowy podfundusz będzie zabezpieczał środki niezbędne do gruntownego remontu 8 dźwigów rocznie, a docelowo zapewni 20 letni cykl takich remontów wszystkim dźwigom w zarządzanych zasobach. Postęp technologiczny, zalecenia Urzędu Dozoru Technicznego i Dyrektywy Unii Europejskiej poprawiającej bezpieczeństwo użytkowników wymuszają ciągłą modernizację dźwigów.

Część osiedli kontynuowała spłatę modernizacji wykonanych przed 2007 r. Na ten cel łącznie naliczono lokatorom kwotę **237 810,91 zł**, na dzień 31.12.2016r., z uwzględnieniem korekt rozliczeń budynków kończących spłatę, lokatorom tych budynków pozostaje do spłaty kwota **2 094 305,41 zł**.

Ponieważ mieszkańcom naszych zasobów niebędącym członkami Spółdzielni naliczane są odpisy na fundusz remontowy wyższe o 0,11 zł/m² miesięcznie, ze względu na konieczność wyrównania udziału w pokryciu kosztów przedsięwzięć remontowych w stosunku do członków Spółdzielni, którzy uzyskują dodatkowe zasilenie funduszu remontowego nadwyżkami bilansowymi, w 2016 r. wpływy funduszu z tytułu różnicy w stawce odpisu wyniosły **260 927,02 zł**. Kwota ta zostanie ujęta w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości, przy tworzeniu planu przychodów i projektu planu remontów na 2018 rok.

Głównym dokumentem określającym zakres realizowanych remontów jest plan remontów na 2016 r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 180/2015 z dn. 25.11.2015 r.

Oprócz zaplanowanego zakresu remontów mających na celu utrzymanie zarządzanych zasobów w dobrym stanie technicznym zapewniającym bezpieczne zamieszkiwanie, Spółdzielnia wykonała następujące prace remontowe i termomodernizacyjne:

- w 5 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju oraz w 2 budynkach w Żorach wykonano docieplenia ścian frontowych budynków. Są to budynki przy ul. Wielkopolskiej 17-31, Małopolskiej 81-99, Turystycznej 2-4, 22-24, 26-28 oraz budynki na os. Sikorskiego 33,34. W 4 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju tj. przy ul. Ruchu Oporu 21-23, 43-45 oraz na os. 1000-lecia 25-30, 37-40 wykonano docieplenie budynku połączone z wymianą lub z malowaniem balustrad balkonowych. Łączny koszt ww. wykonanych remontów wyniósł **8 610 130,77 zł**. Na wykonanie części ww. zadania Spółdzielnia pozyskała pożyczkę z WFOŚiGW w wysokości **4 767 839,00 zł**. Pożyczka ta ma preferencyjne oprocentowanie, (w dniu podpisania umowy oprocentowanie pożyczki wyniosło 3,00 %) a dodatkowo może zostać umorzona po spłacie 60% zadania, pod warunkiem przeznaczenia umorzonej kwoty na inne zadanie termo modernizacyjne;

- w 2 budynkach w Jastrzębiu –Zdroju tj. przy ul. Malchera 6 oraz ul. Malchera wymieniono balustrady balkonowe i pomalowano elewację , łączna kwota remontu wyniosła **147 877,28 zł**;

- w 2 budynkach w Jastrzębiu-Zdroju tj. w budynku przy ul. Małopolskiej 41-59, przy ul. Beskidzkiej 19-33 oraz w 1 budynku w Żorach na os. Powstańców Śl. 13 wykonano docieplenia ścian frontowych. Łączny koszt remontu wyniósł **2 531 023,07 zł** i został częściowo wykonany w ramach rozliczenia środków uzyskanych przez Spółdzielnię z umorzenia wcześniejszych pożyczek zaciągniętych w WFOŚiGW. Całkowite rozliczenie umorzenia nastąpi w 2017 roku.

- ponadto Spółdzielnia w 2016 roku rozpoczęła remonty związane z dociepleniem budynku w Żorach przy ul. Garncarskiej 9-13 oraz z wymianą balustrad balkonowych w Żorach przy ul. Wojska Polskiego 6, a także prace związane z wymianą balkonów i malowaniem elewacji na os. 1000-lecia 5 oraz 100-lecia 6. Wszystkie rozpoczęte prace zostaną dokończone w 2017 roku. Koszt ww. zadań w 2016 roku wyniósł **687 143,36 zł**.

W roku 2016 spłacono należne raty zaciągniętych w poprzednich latach oraz w bieżącym roku kredytów i pożyczek na łączną kwotę **6 619 873,98 zł**.

Stan kredytów do spłaty na dzień 31.12.2016 wynosi **13 394 911,75 zł**.

Naliczone przez banki odsetki od wszystkich kredytów i pożyczek zapłacone w 2016 r. wyniosły **437 546,11 zł** i uwzględnione będą przy rozliczeniu kosztów zadań z lokatorami budynków, w których przeprowadzono te remonty.

Ponadto w 2016 roku Spółdzielnia przystąpiła do kolejnego przetargu organizowanego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w kategorii przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej, polegających na zwiększeniu oszczędności energii przez odbiorców końcowych, w celu pozyskania świadectw efektywności energetycznej tzw. „białych certyfikatów”. W efekcie tych działań Spółdzielnia otrzymała świadectwo efektywności energetycznej o wartości 54,630 toe (tona oleju ekwiwalentnego). Środki uzyskane z ich sprzedaży utworzą nadwyżkę bilansową do podziału przez kolejne Walne Zgromadzenie.

W roku 2016 zamontowano 5 podnośników platformowych dla osób niepełnosprawnych, w tym 2 sfinansowano z środków funduszu remontowego, a 3 ze środków funduszu zasobowego w kwocie **100 584,11zł** w ramach realizacji uchwały nr 45 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004 r. w sprawie likwidacji barier architektonicznych przy finansowym współudziale Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Jastrzębiu-Zdroju w wysokości 11 000,00 zł.

Na realizację zadań związanych z wykonaniem decyzji Państwowej Straży Pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków wielorodzinnych, zgodnie z uchwałą ZP nr 17 z 26.05.2007r. w 2016 roku wydatkowano z funduszu zasobowego kwotę **30 690,36 zł**.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2016 r. **Wn 21 279 158,27 zł** jest sumą sald dla poszczególnych nieruchomości a odzwierciedla dla każdej z nich różnicę pomiędzy wartością wykonanych remontów a sumą uzyskanych na fundusz wpływów. Ujemna suma sald obrazuje realizację wieloletniego planu spłaty wykonanych przedsięwzięć przyszłymi odpisami lokatorskimi. Do czasu spłaty odpisami lokatorskimi zapłatę za wykonane przedsięwzięcia zabezpieczają kredyty z WFOSiGW i środki własne Spółdzielni (głównie fundusz zasobowy Spółdzielni).

Tak jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia wyznaczała i realizowała cele jakościowe zgodnie z wymogami prawidłowo funkcjonującego Systemu Zarządzania Jakością.

W 2016 r. na ich realizację wydzielono w funduszu remontowym kwotę **214 310,00 zł**. Określono zadania związane z poprawą bezpieczeństwa i estetyki, kierując się przede wszystkim wnioskami zgłaszanymi przez mieszkańców. Prace wykonano w większości siłami własnymi Administracji.

Ponadto wydatkowano na zakup atestowanych urządzeń zabawowych i bezpieczną nawierzchnię na placach zabaw oraz ich ogrodzenie kwotę 189 501,75 zł, wykonano nasadzenia roślin o wartości 38 639,42 zł.

W 133 klatkach zmodernizowano instalację domofonową, jej koszt wyniósł 245 264,28 zł. w kolejnych 9 klatkach na wniosek zbiorowy mieszkańców wykonano instalację monitoringu, zamontowano 133 kamery, a łączny koszt instalacji, którą zgodzili się spłacić mieszkańcy, wyniósł 149 355,36 zł.

PODSUMOWANIE

Omówione w sprawozdaniu istotne aspekty działalności Spółdzielni w 2016 roku tworzą pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy znacznego zasobu mieszkaniowego i finansowego, jednocześnie nowoczesnego przedsiębiorcy i inwestora, ale także aktywnego uczestnika i kreatora przedsięwzięć skierowanych na integrację środowiska spółdzielczego w lokalnym i krajowym formacie, oraz odpowiedzialnego pracodawcy.

W oparciu o kompetentną kadrę, doskonalony sukcesywnie system zarządzania jakością i gromadzone środki finansowe utrzymywaliśmy zasoby w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia, realizowaliśmy ambitny plan remontów i harmonogram ociepleń finansowanych w znacznym stopniu pozyskanymi środkami zewnętrznymi, optymalizowaliśmy koszty obciążające mieszkańców, zapewniając im deklarowane w polityce jakości niedrogi zamieszkiwanie.

Opisane efekty potwierdzają przytoczone w sprawozdaniu dane liczbowe, ich porównanie do ubiegłorocznych i planowanych oraz wskaźniki ekonomiczne.

W 2016 r. na realizację wszystkich zamierzeń nie miały negatywnego wpływu żadne czynniki zewnętrzne.

Nie odnotowujemy zagrożeń dla kontynuacji działalności w formie realizacji planu gospodarczego na 2017 rok oraz strategii rozwoju na lata 2016-2026, której realizację w tym roku rozpoczęliśmy.

Realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów wspiera akceptacja mieszkańców wyrażana zarówno bezpośrednio i na Walnym Zgromadzeniu jak i przez wyłonioną spośród Członków Spółdzielni Radę Nadzorczą.